A ACCRUVEST HOTEL MANAGEMENT SDN BHD

lwn.

PENGURUSAN KOLEJ LEGENDA SDN BHD

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
AZMEL MAAMOR H
[GUAMAN SIVIL NO: S2(S6)-22-822-1999]
5 MEI 2005

C UNDANG-UNDANG TANAH: Pajakan - Perjanjian pajakan - Tanah diguna untuk tujuan yang bertentangan dengan kategori kegunaan dan syarat nyata tanah - Sama ada tak sah dan void ab initio - Sama ada defendan terlepas dari obligasi di bawah perjanjian - Kanun Tanah Negara, ss. 125, 127(1) - Akta Kontrak 1950, ss. 24, 66

D Plaintif adalah pemegang pajakan bagi beberapa bidang tanah di Pulau Langkawi ('tanah tersebut'). Tidak dinafikan bahawa tanah tersebut adalah tertakluk kepada kategori kegunaan tanah "pertanian" dan syarat nyatanya pula menunjukkan bahawa ia adalah tanah "kampung". Walaupun begitu, tanpa menukar kategori dan syarat kegunaan tanah,
E bangunan-bangunan telah didirikan di atas tanah tersebut. Berikutnya, plaintif memeterai satu perjanjian pajakan dengan defendan di mana plaintif bersetuju untuk memberi satu pajakan kecil untuk tempoh 25 tahun kepada defendan bagi membolehkan defendan menggunakan tanah tersebut sebagai sebuah kampus universiti dan kolej.

F Defendan gagal membayar sewa pajakan dan akibatnya plaintif menamatkan perjanjian pajakan. Plaintif kemudian memfail tindakan menuntut pembayaran sewa tertunggak, sewa berganda serta milikan kosong. Defendan memfail tindakan untuk membatalkan tindakan plaintif tetapi permohonan itu ditolak oleh mahkamah. Berikutnya, defendan
G mengosongkan tanah tersebut, dan selepas itu memfailkan kandungan 48 memohon mahkamah menyelesaikan isu undang-undang berikut, iaitu: sama ada perjanjian pajakan di sini tak sah dan void ab initio selaras dengan s. 24 Akta Kontrak 1950, dan jika begitu sama ada tuntutan plaintif menuntut tunggakan sewa perlu dibatalkan oleh mahkamah.

H Di hadapan yang arif hakim defendan antara lain berhujah bahawa Perjanjian Pajakan adalah tak sah sedari awalnya lagi kerana telah melanggar peruntukan s. 125(1) Kanun Tanah Negara, s. 19(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dan s. 70(1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974.

I

Diputuskan (membenarkan permohonan):

(1) Adalah jelas bahawa tanah tersebut tidak boleh digunakan untuk kegunaan-kegunaan lain selain daripada tujuan yang dikhaskan untuknya, iaitu sebagai tanah "pertanian" dan tanah "kampung". Oleh kerana tanah tersebut telah dimajukan dengan pembinaan bangunan dan digunakan sebagai sebuah institusi pengajian tinggi swasta, sekatan dan syarat nyata yang ditetapkan ke atas tanah tersebut telah dilanggari. (perenggan 16)

(2) Di bawah s. 127 Kanun Tanah Negara akibat dari pelanggaran syarat sebegini adalah bahawa Pihak berkuasa Negeri boleh melakukan perlucutan hak ke atas tanah tersebut. (perenggan 17 & 21)

(3) Plaintif secara sedar telah membenarkan tanah tersebut digunakan sebagai kawasan institusi pengajian tinggi sedangkan ianya dikhususkan untuk tujuan lain. Maka Perjanjian Pajakan jelas melanggar peruntukan undang-undang yang menetapkan bahawa tanah tersebut dikhususkan untuk tujuan tertentu dan tidak boleh digunakan untuk tujuan lain selain daripada apa yang dikhususkan. (perenggan 23)

(4) Perjanjian yang cuba menewaskan peruntukan undang-undang, seperti perjanjian pajakan di sini, adalah tak sah kerana bukan sahaja ia tidak dibenarkan oleh undang-undang malahan bertentangan dengan polisi awam. Oleh itu pajakan di antara plaintif dan defendan adalah void ab initio. (perenggan 24)

[Kandungan 48 dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:
Datuk Yap Pak Leong v. Sababumi (Sandakan) Sdn Bhd [1997] 1 CLJ 23 CA (dirujuk)
Mustafa Osman v. Lee Chua & Anor [1996] 3 CLJ 494 CA (dirujuk)
Pentadbir Tanah Daerah Petaling v. Swee Lin Sdn Bhd [1999] 3 CLJ 577 CA (dirujuk)
Singma Sawmill Co Sdn Bhd v. Asian Holdings (Industrialised Buildings) Sdn Bhd [1980] 1 MLJ 21 (dirujuk)

Perundangan yang dirujuk:
Contracts Act 1950, ss. 24, 66
National Land Code, ss. 125, 127(1)
Rules of the High Court 1980, O. 14A

Bagi pihak plaintif - JL Foo; T/n Lee Hishammuddin
Bagi pihak defendan - YC Lee; T/n Thangaraj & Assocs

Dilaporkan oleh Rose Aziz

A

PENGHAKIMAN

Azmel Maamor H:

[1] Kandungan 48 ialah permohonan defendan untuk penyelesaian isu undang-undang dibawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Isu undang-undang yang dirangka oleh defendan untuk diputuskan oleh mahkamah ialah seperti berikut:

(a) adakah Perjanjian Pajakan bertarikh 25 Oktober 1998 yang ditandatangani di antara pihak plaintif dan defendan tidak sah dan void ab initio selaras dengan s. 24 Akta Kontrak, 1950;

(b) Sekiranya ya, keseluruhan tuntutan plaintif berdasarkan Perjanjian Pajakan bertarikh 25 Oktober 1998 terhadap defendan di dalam tindakan ini dibatalkan dengan kos;

[2] Daripada afidavit-afidavit yang difailkan berkenaan kandungan 48, fakta kes yang tidak dipertikaikan boleh diringkaskan seperti berikut. Pada setiap masa yang material, plaintif adalah pemegang pajakan kepada beberapa keping tanah yang dipegang di bawah hakmilik-hakmilik yang dikenali sebagai Lot 387 SPK 447, Lot 392 SPK 451, Lot 393 GM 152, Lot 398 SPK 449, Lot 388 GM 151, Lot 391 SPK 450, Lot 428 SPK 457, Lot 427 SPK 456 dan Lot 386 SPK 446 yang kesemuanya di dalam Mukim Padang Mat Sirat, Langkawi, Kedah (tanah tersebut) bersama dengan bangunan yang didirikan di atasnya. Dahulunya, bangunan di atas tanah tersebut merupakan sebuah hotel.

[3] Pada 25 Oktober 1998, plaintif dan defendan telah memasukki satu perjanjian pajakan (perjanjian pajakan tersebut). Melalui perjanjian pajakan tersebut plaintif bersetuju untuk memberi dan pihak defendan bersetuju untuk menerima suatu pajakan kecil ke atas tanah tersebut bersama-sama dengan bangunan di atasnya untuk tempoh selama 25 tahun. Pajakan kecil tersebut bermula daripada 1 Januari 1999 dan akan berakhir pada 31 Disember 2023.

[4] Antara terma perjanjian pajakan tersebut ialah tanah tersebut akan digunakan sebagai suatu kampus kolej dan universiti yang terdiri daripada kemudahan pendidikan, asrama pelajar, kolej kediaman dan lain-lain kemudahan yang berkaitan.

[5] Defendan gagal membayar sewa. Melalui notis bertarikh 18 Oktober 1999 yang dihantar oleh peguamcaranya, plaintif telah menamatkan perjanjian pajakan tersebut di atas kemungkiran defendan membayar sewa. Plaintif seterusnya membawa tindakan ini untuk mendapat sewa tertunggak dan juga sewa berganda kerana defendan enggan menyerah balik milikan kosong tanah tersebut, walaupun perjanjian pajakan tersebut telah ditamatkan.

[6] Defendan terus menduduki tanah tersebut walaupun tindakan ini dimulakan. Di dalam memberi tentangan kepada tindakan ini, defendan memfailkan suatu permohonan untuk membatalkan tindakan plaintif (kandungan 6) atas alasan bahawa tuntutan plaintif tidak berasas kerana pajakan kecil tersebut masih sah dan berkuatkuasa. Namun begitu, defendan gagal di dalam percubaannya. Kandungan 6 telah ditolak dengan kos pada 19 Mei 2000.

[7] Akhirnya, pada akhir tahun 2002, defendan memilih untuk mengosongkan tanah tersebut dan pada masa yang sama defendan memberi notis menamatkan pajakan kecil tersebut. Ini dilakukan setelah defendan mendapat tempat gantian di Mantin, Negeri Sembilan untuk dijadikan kampus barunya. Perlu dinyatakan juga di sini bahawa defendan tidak menafikan yang pihaknya gagal membayar sewaan.

[8] Setelah tindakan ini berlarutan selama hampir empat tahun, defendan membuat keputusan untuk menyelesaikan tindakan ini tanpa menunggu perbicaraan penuh. Defendan memfailkan kandungan 48. Melalui kandungan 48, defendan, sekarang ini mendakwa perjanjian pajakan yang dimasukki itu tidak sah sedari awal atas alasan-alasan berikut:

(i) terdapat perlanggaran kepada s. 125(1) Kanun Tanah Negara kerana kategori kegunaan tanah tersebut ditetapkan untuk tujuan "pertanian" dan syarat nyata sebagai "kampung" seperti yang dibuktikan melalui carian rasmi (eks. LWY2) tetapi tujuan pajakan kecil ialah untuk kegunaan dijadikan kampus dan universiti.

(ii) terdapat pelanggaran kepada s. 19(1) Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976. Dikatakan oleh defendan bahawa pembangunan di atas tanah tersebut dijalankan tanpa kelulusan. Seksyen 19(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 memperuntukkan sebarang pembangunan diuntuk mengerjakan, memulakan atau melaksanakan tidak boleh dimulakan kecuali dengan kelulusan perancangan yang diberikan. Kegagalan mendapat kelulusan tersebut merupakan suatu kesalahan jenayah di bawah s. 26(1) Akta yang sama;

(iii) terdapat perlanggaran kepada s. 70(1) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974. Defendan mendakwa kelulusan di bawah Akta tersebut gagal diperolehi. Seksyen 70(1) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan, 1974 memperuntukkan bahawa pembinaan sebarang bangunan tidak dibenarkan melainkan mendapat kelulusan bertulis terdahulu daripada pihak berkuasa tempatan. Kegagalan mendapat kelulusan yang diperlukan ini merupakan suatu kesalahan jenayah dibawah s. 70(13)(c) Akta tersebut; dan

A (iv) Bangunan di atas tanah tersebut diduduki tanpa Sijil Kelayakan Menduduki.

[9] Oleh kerana, peruntukkan-peruntukan undang-undang yang dinyatakan itu telah dilanggari dan gagal dipatuhi, defendan mendakwa tujuan perjanjian pajakan kecil tersebut tidak sah dan terbatal sejak dari B awal kewujudannya. Defendan bergantung sepenuhnya kepada s. 24 Akta Kontrak 1950 yang memperuntukkan seperti berikut:

The consideration or object of an agreement is lawful unless:

C (a) it is forbidden by a law;

(b) it is of such nature that, if permitted, it would defeat any law;

(c) it is fraudulent;

(d) it involves or implies injury to the person or property of another; D or

(e) the court regards it is immoral or opposed to public policy.

In each of the above cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every agreement of which the object E or consideration is unlawful is void.

[10] Sebagai jawapan plaintif mendakwa adalah menjadi tangungjawab defendan untuk menukar kategori jenis kegunaan tanah tersebut dan juga mendapat kelulusan-kelulusan lain yang diperlukan di bawah undang-undang yang terpakai berkenaan dengan kegunaan bangunan di atas F tanah tersebut. Oleh itu, kegagalan mematuhi peruntukan undang-undang yang terpakai tiada kaitan dengan plaintif.

[11] Plaintif selanjutnya mendakwa, jika sekalipun, berlaku perlanggaran kepada mana-mana peruntukan undang-undang (yang mana ianya G dinafikan), defendan diestop daripada membangkitkan isu ketidakesahan perjanjian pajakan tersebut setelah defendan memilih untuk menerima apa-apa sahaja pelanggaran undang-undang dan meneruskan perjanjian pajakan tersebut.

[12] Menurut plaintif lagi, setelah mendapat faedah dan manfaat H daripada pajakan kecil tersebut, defendan tidak boleh, sekarang ini enggan membayar tunggakan sewa dengan membangkitkan pajakan kecil tersebut tidak sah dan batal sebagai jalan keluar untuk melepaskan tanggungannya di bawah perjanjian pajakan tersebut.

I [13] Seterusnya, menurut plaintif lagi, defendan perlu membayar kerugian yang ditanggung oleh plaintif, jika sekalipun perjanjian pajakan tersebut tidak sah. Plaintif bersandarkan kepada s. 66 Akta Kontrak didalam mengutarakan hujah tersebut.

[14] Di samping itu, plaintif menyatakan kelewatan membuat permohonan ini merupakan suatu laches dan mahkamah tidak sepatutnya membenarkan permohonan defendan.

[15] Isu tunggal yang perlu diputuskan oleh mahkamah ialah sama ada perjanjian pajakan tersebut tidak sah dan terbatal kerana bertentangan dengan s. 24 Akta Kontrak 1950.

[16] Plaintif tidak menafikan bahawa tanah tersebut tertakluk kepada kategori kegunaan tanah "pertanian" dan syarat yang nyata yang ditetapkan ialah tanah "kampung". Adalah jelas, tanah tersebut tidak boleh digunakan untuk kegunaan-kegunaan lain selain daripada tujuan yang dikhaskan tersebut. Oleh kerana tanah tersebut telah dimajukan dengan pembinaan bangunan dan digunakan sebagai sebuah institusi pengajian tinggi swasta, sekatan dan syarat nyata yang ditetapkan ke atas tanah tersebut telah dilanggari. Seksyen 127(1) Kanun Tanah Negara (Kanun tersebut) menetapkan seperti berikut:

> A breach of condition requiring continuous performance shall arise so soon, and continue so long, as the condition is not complied with.

[17] Di bawah s. 127 Kanun tersebut pelanggaran syarat yang dikenakan ke atas sesuatu tanah membolehkan Pihak Berkuasa Negeri melakukan perlucutan hak ke atas tanah tersebut. Di dalam tindakan ini, apa yang telah berlaku ialah pelanggaran terhadap syarat dan sekatan nyata yang ditetapkan ke atas tanah tersebut. Kerana itulah dihujahkan oleh defendan perjanjian pajakan kecil tersebut telah melanggar s. 24 Akta Kontrak, 1950. Di dalam mempertimbang-kan isu ini, saya merujuk kepada keputusan mahkamah Persekutuan di dalam kes Singma Sawmill Co Sdn Bhd v. Asian Holdings (Industrialised Buildings) Sdn Bhd [1980] 1 MLJ 21. Apa yang berlaku didalam kes yang tersebut diatas ialah seperti berikut. Responden gagal membayar sewa premis yang disewa daripada perayu. Perayu memulakan tindakan dan berjaya mendapat suatu waran distres terhadap responden.

[18] Responden kemudiannya memohon untuk mengenepikan waran distres tersebut atas alasan (i) kegunaan tanah yang disewakan itu adalah tidak sah kerana melanggar sekatan yang dikenakan ke atas tanah tersebut; dan (ii) mesin-mesin yang dirampas dibina di atas tanah merupakan suatu fixtures dan tidak boleh ditahan di bawah waran distres. Tanah yang terlibat di dalam kes tersebut merupakan tanah pertanian tetapi telah digunakan untuk tujuan pembinaan kilang.

[19] Responden berjaya didalam permohonan di Mahkamah Tinggi untuk mengenepikan waran distres dan perayu telah merayu ke Mahkamah Persekutuan. Raja Azlan Shah, Pemangku HBM (sebagaimana Baginda pada masa itu) pada ms 25-26 menyatakan seperti berikut:

> That brings us to real crux of this appeal. Is the tenancy agreement void and unenforceable? Now, in the cases to which we have referred, there was an intention to use the subject matter of the agreement for an unlawful purpose; and also an intention to make use of the lease or agreement for an unlawful purpose. The principles applicable to both cases are the same. In such cases any party to the agreement who has the unlawful intention is precluded from suing upon it. Ex turpis causa non oritur actio. The action does not lie; not for the sake of the defendant but because the court will not lend its assistance to such a plaintiff. It will look behind such cosmetic arrangements to see the real intention.
>
> In the present case, the breach of the express condition is willful, if not, contumacious. There is a clear intention on the part of the appellants to use the subject matter of the agreement ie, the land on which the factory was created, for an unlawful purpose. The object of the express condition is that the land must be cultivated with rubber and pineapple; the category of land use is agriculture, and any unilateral conversion to industry is not permitted. Indeed neither party had power to waive the express condition which inextricably runs with the land. If that is permitted it would be entirely to ignore the object of the express condition which is for the public good and to defeat the law relating to land use. The appellants are deemed to have been aware of the illegality of the agreement when they entered it and therefore s. 66 of the Contracts Act cannot assist them.

[20] Adalah jelas bahawa kedudukan undang-undang telah mantap bahawa jika sesuatu perjanjian itu akan menggagalkan peruntukan undang-undang, ianya adalah tidak sah dan batal (lihat juga keputusan Mahkamah Rayuan di dalam kes-kes Pentadbir Tanah Daerah Petaling v. Swee Lin Sdn Bhd [1999] 3 CLJ 577 CA; Mustafa bin Osman v. Lee Chua & Anor [1996] 3 CLJ 494 CA; dan Datuk Yap Pak Leong v. Sababumi (Sandakan) Sdn Bhd [1997] 1 CLJ 23 yang semuanya mengikuti keputusan Singma Sawmill Co Sdn Bhd v. Asian Holdings (Industrialised Buildings) Sdn Bhd [1980] 1 MLJ 21).

[21] Di dalam tindakan ini, tanah tersebut dikhaskan untuk kategori kegunaan tanah "Pertanian" dengan syarat khusus sebagai kawasan "Kampung". Namun begitu, tanpa kelulusan untuk pertukaran kategori tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri diberikan, tanah tersebut telah digunakan sebagai suatu kawasan institusi pengajian tinggi swasta. Apa yang dilakukan itu adalah bertentangan dengan s. 125 Kanun tersebut dan di bawah s. 127 Kanun tersebut, tanah tersebut terdedah kepada perlucutan hak oleh Pihak Berkuasa Negeri.

[22] Namun begitu, defendan tidak pernah dihalang oleh mana-mana pihak tertentu berkenaan salah kegunaan tanah tersebut dan tiada apa-apa tindakan diambil akibat perlanggaran kegunaan tanah tersebut, ianya tidak mengubah kedudukan bahawa telah berlaku pelanggaran kepada peruntukan undang-undang.

[23] Plaintif telah secara sedar membenarkan tanah tersebut digunakan sebagai kawasan institusi pengajian tinggi sedangkan ianya dikhususkan untuk tujuan lain. Pada saya, perjanjian pajakan tersebut melanggar peruntukan undang-undang yang menetapkan bahawa tanah tersebut dikhususkan untuk tujuan tertentu dan tidak boleh digunakan untuk tujuan lain selain daripada yang dikhususkan itu.

[24] Perjanjian yang cuba menewaskan peruntukan undang-undang adalah tidak sah kerana bukan sahaja kerana ianya tidak dibenarkan oleh undang-undang, malahan bertentangan dengan polisi awam. Oleh itu, adalah menjadi penghakiman saya, bahawa perjanjian pajakan di antara plaintif dan defendan *void ab initio*. Mahkamah tidak boleh digunakan alat untuk menguatkuasa suatu yang tidak dibenarkan oleh undang-undang.

[25] Berkenaan pelanggaran peruntukan undang-undang yang lain yang didakwa oleh defendan telah berlaku, plaintif berhujah bahawa adalah menjadi tanggungjawab defendan mendapat kelulusan-kelulusan yang diperlukan berkenaan dengan bangunan yang dibina di atas tanah tersebut. Secara tidak langsung plaintif mengakui tidak mendapat kelulusan di bawah undang-undang berkenaan untuk pembangunan tanah tersebut sebelum memberi pajakan kecil tersebut kepada defendan. Defendan tidak menafikan kelulusan-kelulusan yang diperlukan di bawah undang-undang berkenaan gagal diperolehi.

[26] Pada saya, sama ada ianya merupakan tanggungjawab plaintif ataupun tanggungjawab defendan untuk mendapat kelulusan yang diperlukan di bawah undang-undang yang terpakai berkenaan pembangunan tanah tersebut, ianya tidak mengubah hakikat bahawa terdapat satu pelanggaran undang-undang yang mandatori. Peruntukan undang-undang yang gagal dipatuhi dan ini menjadikan perjanjian pajakan tersebut mempunyai matlamat yang dihalang oleh undang-undang.

[27] Di dalam keadaan tersebut, saya membenarkan prayer 1(a) dan (aa), 2 dan 3 di kandungan 48.